Rapport annuel 2007

Immobilière SHQ

Québec

Page couverture :
Propriété d'Immobilière SHQ, les habitations Saint-Hubert construites en 1992 comportent 42 logements destinés à des familles. Elles sont situées au 9710, rue Saint-Hubert à Montréal. En 1993, les architectes Mercier, Boyer-Mercier recevaient le Prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec ainsi qu'une mention dans la catégorie « Architecture résidentielle, ensemble d'habitations » pour cette réalisation architecturale. Les habitations sont gérées par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Mention de source : Office municipal d'habitation de Montréal

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2008
Bibliothèque et Archives Canada, 2008
ISBN : 978-2-550-52196-9 (version imprimée)
ISBN : 978-2-550-52197-6 (site Web)
ISSN : 1499-0954 (version imprimée)
ISSN : 1499-1039 (site Web)

© Gouvernement du Québec

TABLE DES MATIÈRES

3 LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

4 LE PROFIL DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SHQ

- La constitution
- La mission

4 LA MINISTRE RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ

4 L'ACTIONNAIRE

4 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Les membres du conseil d'administration
- La secrétaire
- Le siège social de la société

6 L'ORGANIGRAMME DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SHQ

7 LES ACTIVITÉS

- Le parc immobilier
- Le portefeuille de prêts
- Le Règlement sur la contrepartie
- Le financement
- La Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités
- Le fonds social
- Le contrat de gestion

10 LE CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS

10 LA LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

11 LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES ÉTATS FINANCIERS

- La situation financière
- Les états financiers

27 ANNEXE

- Code d'éthique et de déontologie des administrateurs de Immobilière SHQ

Immobilière SHQ

Monsieur Michel Bissonnet

Président de l'Assemblée nationale
du Québec
Hôtel du Parlement
Québec

Monsieur le Président,

Nous vous présentons le rapport annuel de la société Immobilière SHQ, comportant le rapport d'activités et les états financiers pour l'année 2007.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

La ministre des Affaires municipales et des Régions,

Nathalie Normandeau

Québec, mai 2008

Madame Nathalie Normandeau

Ministre des Affaires municipales
et des Régions
Hôtel du Parlement
Québec

Madame la Ministre,

Au nom du conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de la société Immobilière SHQ pour l'année 2007.

Conformément aux exigences de notre loi constitutive, le présent document comporte le rapport d'activités, les états financiers et le rapport du vérificateur général.

Veuillez agréer, Madame la Ministre, l'assurance de notre entier dévouement.

Le président du conseil d'administration,

Roger Dionne

Québec, mai 2008

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

C'est l'annonce du Plan québécois des infrastructures, *Des fondations pour réussir,* qui aura marqué l'année 2007. Avec ce plan, s'ouvre un vaste chantier qui s'étendra sur une quinzaine d'années et au terme duquel l'ensemble du parc immobilier québécois de logements sociaux aura été rénové et mis à niveau.

Rappelons qu'Immobilière SHQ est propriétaire de près de 45 300 logements à loyer modique et en finance près de 28 000, au moyen d'hypothèques immobilières. La gestion de l'ensemble de ces logements est confiée aux offices d'habitation, à des coopératives d'habitation ou à d'autres organismes à but non lucratif qui en assument les frais d'exploitation et qui bénéficient de l'aide financière de la Société d'habitation du Québec.

En plus de contribuer à la qualité de vie de nombreux ménages québécois, le parc de logements sociaux constitue un patrimoine collectif très précieux et le maintien de la qualité de ces infrastructures, une priorité. Dans la lignée du bilan de santé entrepris en 2006, le Plan québécois des infrastructures vise à assurer la pérennité des logements sociaux et répond ainsi aux préoccupations émises par le conseil d'administration. Immobilière SHQ se réjouit de la mise en œuvre de ce plan qui constitue un legs aux générations qui suivront et un engagement sans équivoque pour l'amélioration des conditions de vie des plus démunis et pour l'équité intergénérationnelle.

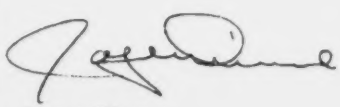
Concrètement, les contributions du gouvernement du Québec, du gouvernement fédéral et des municipalités totaliseront près de 1,2 milliard de dollars d'ici le 31 mars 2012. Par la suite, ce sont près de 3 milliards de dollars qui seront investis pour le maintien en bon état du parc québécois de logements à loyer modique et la résorption du déficit d'entretien, portant ainsi l'investissement total à 4,2 milliards de dollars d'ici 2022.

Avec la mise en œuvre du Plan québécois des infrastructures, le budget consacré à la rénovation des logements sociaux connaîtra une augmentation de près de 150 % au cours de la prochaine année. Parmi les travaux qui requerront d'importants investissements, mentionnons notamment l'adaptation d'immeubles par l'ajout de services pour les aînés en perte d'autonomie, la remise en état de logements, la réfection de composantes structurales et d'enveloppes extérieures de bâtiments et l'amélioration des aménagements extérieurs de certains immeubles.

Par ailleurs, à l'instar des années précédentes, les résultats financiers d'Immobilière SHQ pour l'année 2007 demeurent excellents. La société termine son exercice financier avec des produits (revenus) de 199,3 millions de dollars et des charges (dépenses) de 188 millions de dollars. Le bénéfice net réalisé pour l'exercice financier 2007 totalise 11,3 millions de dollars. Ce montant prend en compte une économie de dépense d'intérêts générée par la gestion active de la dette qui s'élève à 2,3 millions de dollars.

Toutes ces réalisations sont imputables à la gestion rigoureuse, à l'implication soutenue et au savoir-faire de l'ensemble du personnel du gestionnaire des affaires courantes d'Immobilière SHQ, la Société d'habitation du Québec. Je les en remercie sincèrement.

Le président du conseil d'administration,



Roger Dionne

LE PROFIL DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SHQ

La constitution

La société Immobilière SHQ a été instituée en vertu de la *Loi sur Immobilière SHQ* (L.R.Q., c. I-0.3) adoptée le 18 juin 1999 et entrée en vigueur le 15 décembre de la même année. Les activités de la société ont débuté le 1er janvier 2000.

La société Immobilière SHQ est une personne morale de droit public dotée d'un fonds social. Elle est une mandataire de l'État, ses biens font partie du domaine de l'État, mais l'exécution de ses obligations peut être poursuivie sur ces biens.

Les actions du fonds social de la société sont attribuées au ministre des Finances du Québec.

La mission

La société a pour mission de détenir, avec les droits et les obligations qui s'y rapportent, des immeubles d'habitation à loyer modique et, moyennant contrepartie, de mettre ces immeubles à la disposition des offices d'habitation ou d'autres organismes à but non lucratif pour qu'ils soient exploités en tant qu'immeubles d'habitation à loyer modique.

Elle a également pour mission de détenir les droits et de s'acquitter des obligations découlant des prêts consentis à des offices d'habitation ou à d'autres organismes à but non lucratif.

La société finance ses activités avec la contrepartie perçue auprès des offices d'habitation et des autres organismes à but non lucratif pour l'utilisation de ses immeubles, les intérêts produits par les prêts qu'elle détient, les revenus des placements qu'elle fait et les autres sommes qu'elle reçoit.

LA MINISTRE RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ

Mme Nathalie Normandeau, ministre des Affaires municipales et des Régions, est chargée de l'application de la *Loi sur Immobilière SHQ*.

L'ACTIONNAIRE

Les actions du fonds social de la société font partie du domaine de l'État. C'est la ministre des Finances qui est la détentrice des actions émises.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Un conseil d'administration, composé d'au plus cinq membres nommés par le gouvernement, gère les affaires de la société.

Le 15 mars 2006, le gouvernement du Québec a adopté le décret nº 153-2006 par lequel il a renouvelé les mandats du président, du vice-président et de M. Raymond Larose, administrateur, pour une période de deux ans et nommé Mme Christyne Tremblay à titre d'administratrice pour une période équivalente. Le 21 février 2007, le gouvernement du Québec a adopté le décret nº 203-2007 et nommé Mme Nathalie Campeau à titre d'administratrice pour une période de deux ans.

Comme le prévoit la *Loi sur Immobilière SHQ*, à l'expiration de leur mandat, les membres du conseil d'administration demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau.

Au cours de l'année 2007, le conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises.

Les membres du conseil d'administration

M. Roger Dionne, ***président***

Diplômé en relations industrielles, M. Dionne a travaillé pendant plusieurs années à la Ville de Montréal. Il a été membre de plusieurs conseils d'administration, dont ceux de la Société d'habitation et de développement de Montréal, de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec et il siège actuellement au sein de la Corporation d'habitations Jeanne-Mance et de la Société Logique. Le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité lui a décerné l'Ordre du Mérite coopératif québécois en 2003.

M. Dionne a été présent à toutes les réunions du conseil au cours de l'année 2007.

M[e] Jean-Luc Lesage, avocat, ***vice-président***

Diplômé en droit de l'Université Laval, notaire pendant 24 ans, M[e] Lesage est devenu membre du Barreau du Québec en 1985. Aujourd'hui retraité, il a occupé le poste de secrétaire de la Société d'habitation du Québec pendant 27 ans.

M[e] Lesage a été présent à toutes les réunions du conseil au cours de l'année 2007.

M. Raymond Larose, ***administrateur***

Diplômé en sciences comptables de l'Université Laval, M. Larose a d'abord travaillé comme directeur adjoint, puis comme directeur de la comptabilité dans différents ministères du gouvernement du Québec et au bureau du Contrôleur des finances. Il a par la suite été contrôleur à la Société d'habitation du Québec, où il a travaillé pendant 18 ans avant de prendre sa retraite.

M. Larose a été présent à quatre des cinq réunions du conseil au cours de l'année 2007.

M[me] Christyne Tremblay, ***administratrice***

Diplômée en administration internationale de l'École nationale d'administration publique, M[me] Tremblay a complété deux baccalauréats à l'Université d'Ottawa, l'un en sciences politiques et l'autre en sciences économiques. Ayant occupé différents postes au sein du gouvernement du Québec, M[me] Tremblay est actuellement sous-ministre adjointe par intérim à la Direction générale des politiques et des sociétés d'État au ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.

M[me] Tremblay a été présente à toutes les réunions du conseil au cours de l'année 2007.

M[me] Nathalie Campeau, ***administratrice***

Diplômée en administration des affaires (finances) de l'Université Laval, M[me] Campeau a occupé différents postes au sein de la Société d'habitation du Québec depuis le 15 octobre 1991. Elle est actuellement directrice du Développement organisationnel à la Société d'habitation du Québec.

M[me] Campeau a été présente à quatre des cinq réunions du conseil au cours de l'année 2007.

La secrétaire

Depuis le 21 février 2007, conformément au décret n° 203-2007, la secrétaire de la société Immobilière SHQ est M[e] Marilyn Thibault, avocate. M[e] Thibault est également la secrétaire de la Société d'habitation du Québec.

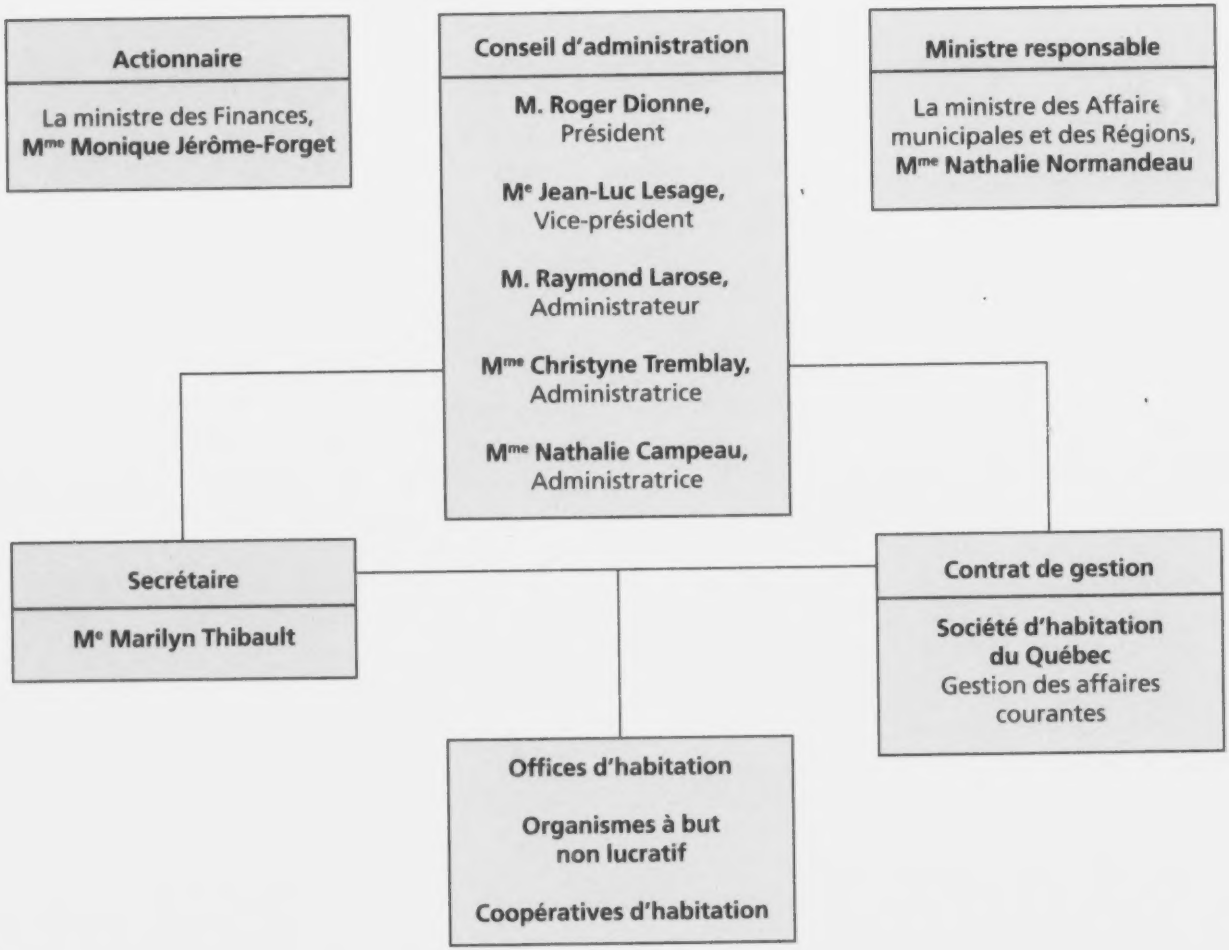
Le siège social de la société

La société a son siège social sur le territoire de la ville de Québec. Il est situé à l'adresse suivante :

Immobilière SHQ
Aile Saint-Amable, 4[e] étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7

Immobilière SHQ

L'ORGANIGRAMME DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SHQ



LES ACTIVITÉS

Le parc immobilier

La société Immobilière SHQ est propriétaire d'un parc d'immeubles d'habitation dont la valeur comptable au 31 décembre 2007 est de 1,590 milliard de dollars, soit une valeur de 102 millions de dollars pour les terrains et de 1,488 milliard de dollars pour les bâtiments.

Il s'agit essentiellement de 45 273 logements à loyer modique dont la gestion est confiée aux offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif par la Société d'habitation du Québec en vertu de conventions d'exploitation impliquant les municipalités. Ces logements à loyer modique sont situés dans une proportion de 40 % (18 263 logements) sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, 13 % (5 592 logements) se trouvent sur celui de la Communauté métropolitaine de Québec et 47 % (21 418 logements) sont répartis sur le territoire des autres régions du Québec[1].

De plus, 67 % de ces logements sont habités par des personnes âgées tandis que 33 % le sont principalement par des familles, compte tenu que près du tiers des logements à loyer modique qui appartiennent à la société comportent des appartements de deux chambres à coucher et plus.

Il est à noter qu'Immobilière SHQ a procédé à l'aliénation d'immeubles excédentaires au cours de la dernière année et que ces dispositions ont été effectuées à la juste valeur marchande.

Le portefeuille de prêts

La valeur comptable des prêts consentis à des offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif au 31 décembre 2007 est de 389 millions de dollars. Il s'agit principalement de prêts garantis par des hypothèques immobilières. Les bénéficiaires de ces prêts sont : la Corporation d'hébergement du Québec, des offices d'habitation, des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation à loyer modique, des centres d'hébergement pour personnes âgées, des centres de soins de longue durée, des centres d'accueil pour l'enfance exceptionnelle et, enfin, des collèges ou des universités propriétaires de résidences pour étudiants.

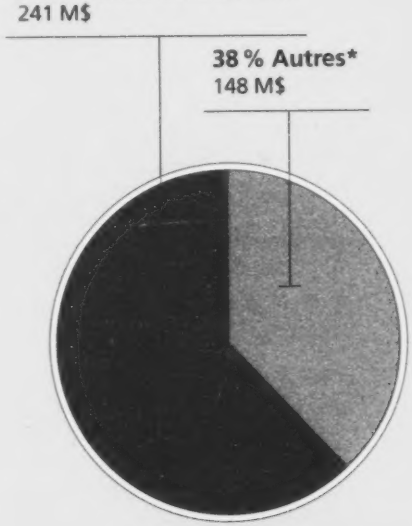
Ces hypothèques immobilières servent à financer principalement des immeubles d'habitation à loyer modique représentant environ 28 000 logements.

1. Bas-Saint-Laurent, Saguenay—Lac-Saint-Jean, Mauricie, Estrie, Outaouais, Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Nord-du-Québec, Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine, Chaudière-Appalaches, Lanaudière, Laurentides, Montérégie et Centre-du-Québec.

Le portefeuille de prêts au 31 décembre 2007

Solde du portefeuille de prêts :
389 M$

Composition :
492 prêts au taux moyen de 7,69 %



* Autres : la Corporation d'hébergement du Québec, des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation à loyer modique, des centres d'hébergement pour personnes âgées, des centres de soins de longue durée, des centres d'accueil pour l'enfance exceptionnelle et des collèges ou universités propriétaires de résidences pour étudiants.

LES ACTIVITÉS

Le parc immobilier

La société Immobilière SHQ est propriétaire d'un parc d'immeubles d'habitation dont la valeur comptable au 31 décembre 2007 est de 1,590 milliard de dollars, soit une valeur de 102 millions de dollars pour les terrains et de 1,488 milliard de dollars pour les bâtiments.

Il s'agit essentiellement de 45 273 logements à loyer modique dont la gestion est confiée aux offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif par la Société d'habitation du Québec en vertu de conventions d'exploitation impliquant les municipalités. Ces logements à loyer modique sont situés dans une proportion de 40 % (18 263 logements) sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, 13 % (5 592 logements) se trouvent sur celui de la Communauté métropolitaine de Québec et 47 % (21 418 logements) sont répartis sur le territoire des autres régions du Québec[1].

De plus, 67 % de ces logements sont habités par des personnes âgées tandis que 33 % le sont principalement par des familles, compte tenu que près du tiers des logements à loyer modique qui appartiennent à la société comportent des appartements de deux chambres à coucher et plus.

Il est à noter qu'Immobilière SHQ a procédé à l'aliénation d'immeubles excédentaires au cours de la dernière année et que ces dispositions ont été effectuées à la juste valeur marchande.

Le portefeuille de prêts

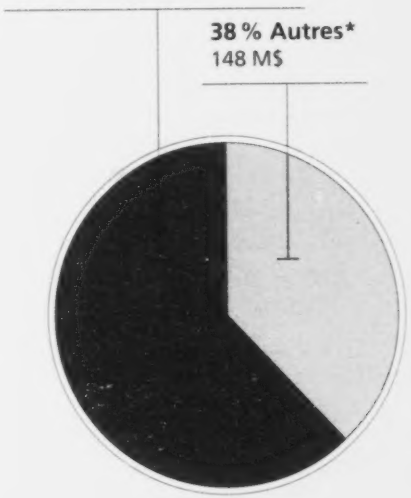
La valeur comptable des prêts consentis à des offices d'habitation ou à des organismes à but non lucratif au 31 décembre 2007 est de 389 millions de dollars. Il s'agit principalement de prêts garantis par des hypothèques immobilières. Les bénéficiaires de ces prêts sont : la Corporation d'hébergement du Québec, des offices d'habitation, des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation à loyer modique, des centres d'hébergement pour personnes âgées, des centres de soins de longue durée, des centres d'accueil pour l'enfance exceptionnelle et, enfin, des collèges ou des universités propriétaires de résidences pour étudiants.

Ces hypothèques immobilières servent à financer principalement des immeubles d'habitation à loyer modique représentant environ 28 000 logements.

Le portefeuille de prêts au 31 décembre 2007

Solde du portefeuille de prêts :
389 M$

Composition :
492 prêts au taux moyen de 7,69 %



* Autres : la Corporation d'hébergement du Québec, des organismes à but non lucratif, des coopératives d'habitation à loyer modique, des centres d'hébergement pour personnes âgées, des centres de soins de longue durée, des centres d'accueil pour l'enfance exceptionnelle et des collèges ou universités propriétaires de résidences pour étudiants.

1. Bas-Saint-Laurent, Saguenay—Lac-Saint-Jean, Mauricie, Estrie, Outaouais, Abitibi-Témiscamingue, Côte-Nord, Nord-du-Québec, Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine, Chaudière-Appalaches, Lanaudière, Laurentides, Montérégie et Centre-du-Québec.

Le Règlement sur la contrepartie

Conformément à sa loi constitutive, la société a adopté le *Règlement sur la contrepartie exigible des offices municipaux d'habitation et des autres organismes sans but lucratif pour l'utilisation des immeubles de Immobilière SHQ*. Cette contrepartie exigible d'un office d'habitation ou d'un organisme à but non lucratif pour l'utilisation d'un immeuble est égale au montant, en capital, intérêts, frais et accessoires, de tout emprunt contracté pour financer l'acquisition, la construction ou la rénovation de cet immeuble.

Le financement

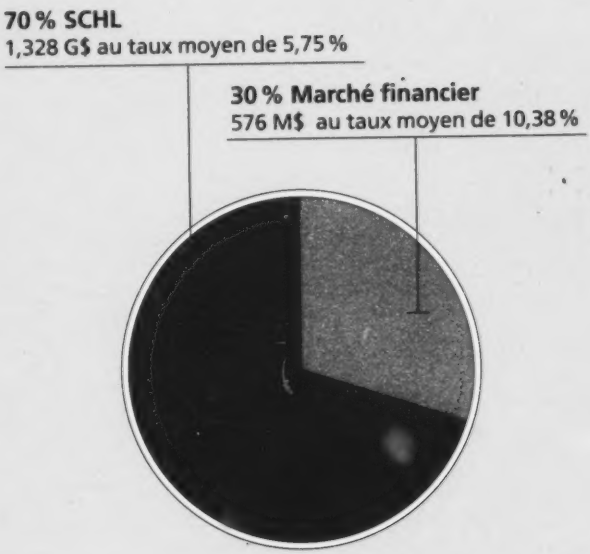
La dette à long terme s'élève à 1,904 milliard de dollars au 31 décembre 2007. Elle se compose essentiellement d'obligations émises en faveur de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), soit environ 70 %. Le solde est émis sur le marché financier privé et assuré par la SCHL.

Au cours de l'année 2007, Immobilière SHQ a procédé à un refinancement pour un montant de 64,6 millions de dollars. Ce refinancement concerne le renouvellement d'un prêt direct de la SCHL venant à échéance le 1er février 2007. Le montant de 64,6 millions de dollars a été financé à cette même date au taux de 4,48 % pour un terme de dix ans et a permis de diminuer le taux moyen de la dette à long terme de 7,23 % au 31 décembre 2006 à 7,22 % au 31 décembre 2007.

Le financement au 31 décembre 2007

Dette à long terme :
1,904 G$

Taux moyen de 7,22 %



Toutes les obligations sont assurées par la SCHL conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C. 1985, c. N-11).

La Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités

Le 10 octobre 2003, le conseil d'administration adoptait la *Politique et stratégie de placement et de gestion des liquidités.*

Suivant cette politique, la société a confié le mandat à la Direction des services administratifs de la Société d'habitation du Québec de procéder à la gestion des liquidités dans le contexte d'une gestion active de l'actif et de la dette.

Cette politique précise que l'actif doit être investi de façon prudente, à la fois pour préserver le mieux possible la valeur du capital et pour générer un revenu raisonnable et optimal. La société prévoit en même temps disposer de liquidités suffisantes afin de faire face à ses paiements futurs.

Sur une base semestrielle, le gestionnaire a le devoir de faire rapport au conseil d'administration des actions menées. Le conseil d'administration doit pouvoir évaluer avec précision la performance du gestionnaire, dans le respect de la stratégie de placement.

En 2007, l'application de cette politique a permis au gestionnaire de réaliser un revenu d'intérêts de 0,613 million de dollars sur les placements effectués, soit un taux moyen de rendement de 4,562 %. Ce rendement est supérieur à celui des bons du Trésor de trois mois pour la même période qui était de 4,124 %.

Par ailleurs, l'économie de dépenses d'intérêts engendrée par la gestion active de la dette s'élève à 2,330 millions de dollars, équivalant à un taux de rendement de 8,047 %.

En procédant ainsi à une gestion active des liquidités et en tenant compte du rendement des placements effectués et de l'économie d'intérêts de la gestion active de la dette, le taux de rendement moyen de l'ensemble des actions du gestionnaire en cette matière représente donc 6,942 %.

Le fonds social

Le fonds social autorisé de la société Immobilière SHQ s'élève à 15 millions de dollars. Il est divisé en 150 000 actions de 100 dollars chacune, attribuées au ministre des Finances. Elles font partie du domaine de l'État. Au 31 décembre 2007, la ministre des Finances détient toutes les actions émises, soit 135 300 actions d'une valeur de 13,5 millions de dollars.

Le contrat de gestion

En janvier 2000, la société Immobilière SHQ a conclu un contrat avec la Société d'habitation du Québec par lequel elle confiait à cette dernière le mandat d'administrer ses biens et ses affaires courantes, moyennant rémunération.

Les honoraires relatifs à la gestion de ce contrat s'élèvent à 0,564 million de dollars pour l'année 2007.

Compte tenu de la spécificité des activités de la société, une grande partie du travail a été effectuée par le personnel des Directions des services administratifs, des affaires juridiques, de la vérification et de l'évaluation et de l'habitation sociale (Montréal et Québec) de la Société d'habitation du Québec.

LE CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS

Conformément à la *Loi sur le ministère du Conseil exécutif* (L.R.Q., c. M-30) et au *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* (décret nº 824-98 du 17 juin 1998), les membres du conseil d'administration ont adopté, en janvier 2000, le *Code d'éthique et de déontologie des administrateurs de la société*. Ce code reflète la volonté de la société de préserver et de renforcer la confiance des citoyens dans l'intégrité et l'impartialité de l'administration publique et de favoriser la transparence au sein de son organisation. Conformément à la loi, le Code d'éthique et de déontologie est publié en annexe au présent rapport.

Au cours de l'année 2007, aucune dérogation au Code d'éthique et de déontologie n'a été constatée.

LA LOI SUR L'ACCÈS AUX DOCUMENTS DES ORGANISMES PUBLICS ET SUR LA PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Suivant la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., c. A-2.1), le président du conseil d'administration de la société est la personne responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels. Celui-ci peut toutefois désigner comme responsable un membre de la société, un membre du conseil d'administration ou un membre du personnel de direction de la société et lui déléguer tout ou partie de ses fonctions. Conformément à la loi, toute demande d'accès adressée à la société est traitée par le responsable.

La secrétaire de la société est l'actuelle responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels pour Immobilière SHQ. Au cours de l'année 2007, aucune demande n'a été adressée à la responsable.

LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES ÉTATS FINANCIERS

LA SITUATION FINANCIÈRE

Les produits (revenus) de la société Immobilière SHQ, qui totalisent 199,3 millions de dollars, sont composés principalement de la contrepartie exigible des offices d'habitation et des organismes à but non lucratif pour l'utilisation de ses immeubles d'habitation (168,3 millions de dollars) et d'intérêts (31 millions de dollars) sur des prêts et des placements.

Le coût total des charges (dépenses) est de 188 millions de dollars et se compose principalement des intérêts (138,6 millions de dollars) et de l'amortissement (47,9 millions de dollars). En 2007, les charges incluent également une moins-value non matérialisée de 0,825 million de dollars relative aux placements dans le papier commercial adossé à des actifs (PCAA) qu'Immobilière SHQ détenait en fin d'exercice. Ainsi, le bénéfice net de l'exercice se terminant le 31 décembre 2007 s'établit à 11,3 millions de dollars.

Le parc immobilier représente 78 % de l'actif total de la société Immobilière SHQ, soit le même ratio que l'exercice précédent, et sa valeur comptable se situe présentement à 1,590 milliard de dollars.

En 2007, les prêts et les intérêts courus à recevoir se sont maintenus à 19,4 % de l'actif total, soit 394,9 millions de dollars.

Les placements représentent des investissements dans le PCAA et sont comptabilisés à leur juste valeur estimée par Immobilière SHQ. À la suite des événements survenus le 13 août 2007 concernant le PCAA, les placements effectués dans ces produits ont été renouvelés par l'émetteur en vertu de leur clause d'extension. Pour l'instant, la date d'échéance de ces placements n'a pas été établie.

La dette à long terme et les intérêts courus qui en découlent totalisent 1,946 milliard de dollars, ce qui représente 95,8 % de son passif et de l'avoir de l'actionnaire. La dette à long terme est financée par la SCHL (1,328 milliard de dollars) et par le marché privé (576 millions de dollars), tout en étant assurée par la SCHL.

Immobilière SHQ

LES ÉTATS FINANCIERS
DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2007

RAPPORT DU GESTIONNAIRE

Conformément au contrat de gestion intervenu entre la Société d'habitation du Québec et Immobilière SHQ, les états financiers de Immobilière SHQ ont été dressés par la direction de la Société d'habitation du Québec qui est responsable de l'intégrité et de la fidélité des données, notamment des estimations et des jugements comptables importants. Cette responsabilité comprend le choix de conventions comptables appropriées et qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les renseignements financiers contenus ailleurs dans le rapport annuel concordent avec l'information donnée dans « la situation financière et les états financiers ».

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction de la Société d'habitation du Québec maintient un système de contrôles comptables internes, conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les biens sont protégés et que les opérations sont comptabilisées correctement et en temps voulu, qu'elles sont dûment approuvées et qu'elles permettent de produire des états financiers fiables. Le gestionnaire procède à des vérifications périodiques afin de s'assurer du caractère adéquat et soutenu des contrôles internes appliqués de façon uniforme.

Immobilière SHQ reconnaît qu'elle est responsable de gérer ses affaires conformément aux lois et règlements qui la régissent. Le conseil d'administration de celle-ci surveille la façon dont la direction de la Société d'habitation du Québec s'acquitte des responsabilités qui lui incombent en matière d'information financière, rencontre cette dernière ainsi que le vérificateur général, examine les états financiers et les approuve.

Le Vérificateur général du Québec a procédé à la vérification des états financiers de Immobilière SHQ de l'exercice terminé le 31 décembre 2007 conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada, et son rapport expose la nature et l'étendue de cette vérification ainsi que l'expression de son opinion. Le Vérificateur général du Québec peut, sans aucune restriction, rencontrer le conseil d'administration pour discuter de tout élément qui concerne sa vérification.

Aussi, je suis en mesure de confirmer que la Société d'habitation du Québec a rempli adéquatement toutes les obligations et tous les engagements prévus au contrat de gestion.

Le président-directeur général,
Société d'habitation du Québec

Robert Madore
Québec, le 3 mars 2008

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de Immobilière SHQ au 31 décembre 2007 ainsi que l'état des résultats et bénéfices non répartis et l'état des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à Immobilière SHQ. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de Immobilière SHQ au 31 décembre 2007, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur le vérificateur général* (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis, à l'exception des changements apportés aux conventions comptables relatives aux instruments financiers et expliqués à la note 3, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Renaud Lachance, CA

Québec, le 3 mars 2008

RÉSULTATS ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2007 (en milliers de dollars)

	Notes	2007	2006
PRODUITS			
Contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles		168 289	168 798
Intérêts et autres		31 031	31 870
Gain sur disposition d'immeubles		7	14
Subvention du gouvernement du Québec		-	132
		199 327	**200 814**
CHARGES			
Intérêts		138 630	143 833
Amortissement		47 935	44 584
Moins-value non matérialisée sur les placements	7	825	-
Remise aux organismes du gain ou du produit sur disposition d'immeubles	4	8	14
Frais d'administration	12	600	513
		187 998	**188 944**
BÉNÉFICE NET		**11 329**	**11 870**
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS AU DÉBUT		**47 879**	**36 009**
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN		**59 208**	**47 879**

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Immobilière SHQ

BILAN
AU 31 DÉCEMBRE 2007 (en milliers de dollars)

	Notes	2007	2006
ACTIF			
Immeubles	5	1 590 437	1 638 554
Prêts	6	388 830	402 364
Placements	7	8 475	-
Intérêts courus sur prêts		6 033	6 264
Créances		31 052	32 013
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	5 612	11 853
		2 030 439	**2 091 048**
PASSIF			
Dette à long terme	9	1 904 084	1 974 535
Subventions reportées			
Société canadienne d'hypothèques et de logement		4 852	4 941
Gouvernement du Québec		28	40
Offices d'habitation		6 960	7 175
Intérêts courus sur dette		41 665	42 944
Charges à payer		112	4
		1 957 701	**2 029 639**
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Capital-actions	11	13 530	13 530
Bénéfices non répartis		59 208	47 879
		72 738	**61 409**
		2 030 439	**2 091 048**

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le président,

Roger Dionne

Le vice-président,

Jean-Luc Lesage

FLUX DE TRÉSORERIE

DE L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE 2007 (en milliers de dollars)

	Note	2007	2006
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Rentrées de fonds – organismes		169 345	169 730
Rentrées de fonds – subvention du gouvernement du Québec		-	132
Rentrée de fonds – contribution des offices d'habitation		(181)	2 648
Sorties de fonds – frais d'administration		(602)	(511)
Sorties de fonds – organismes		(8)	(14)
Intérêts reçus		31 177	31 984
Intérêts payés		(139 909)	(145 298)
		59 822	**58 671**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Encaissement sur prêts		13 499	11 677
Produit de disposition d'immeubles		8	15
Acquisition d'immeubles		181	(2 648)
		13 688	**9 044**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement sur dette à long terme		(70 451)	(68 348)
		(70 451)	**(68 348)**
DIMINUTION DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		**3 059**	**633**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT		**11 853**	**12 486**
Reclassement à long terme des papiers commerciaux adossés à des actifs		(9 300)	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN	**8**	**5 612**	**11 853**

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Immobilière SHQ

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJETS

Immobilière SHQ, personne morale à fonds social, mandataire de l'État, constituée par la *Loi sur Immobilière SHQ* (L.R.Q., chapitre I-0.3), a pour mission :

- d'acquérir, avec les droits et obligations qui s'y rapportent, des immeubles d'habitation, notamment les immeubles appartenant à la Société d'habitation du Québec, et, moyennant contrepartie, de mettre ces immeubles à la disposition des offices d'habitation ou d'autres organismes sans but lucratif en vue de leur exploitation;
- d'acquérir les droits et obligations découlant de prêts consentis par la Société d'habitation du Québec à des offices d'habitation ou à d'autres organismes sans but lucratif.

Immobilière SHQ a confié à la Société d'habitation du Québec, personne morale constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8), le mandat d'administrer, moyennant considération, ses biens et les obligations qui en découlent ainsi que le mandat de pourvoir à la gestion des affaires courantes afférentes à ces biens.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

La préparation des états financiers de Immobilière SHQ, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, exige que la direction de la Société d'habitation du Québec ait recours à des estimations et à des hypothèses qui ont des répercussions sur les montants présentés dans les états financiers et les notes complémentaires. Les montants présentés et l'information fournie dans les notes sont établis à partir des meilleures estimations de la direction de la Société d'habitation du Québec.

Immeubles

Les immeubles sont comptabilisés au coût.

Les bâtiments sont amortis au taux de 7,5 % selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), de manière à amortir complètement le coût des bâtiments sur des périodes de 35 et 40 ans.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie se composent de l'encaisse et des placements temporaires, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie dont la valeur ne risque pas de changer de façon significative.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

Subventions reportées

Les subventions reportées sont virées aux résultats au compte « Intérêts et autres » selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux de 7,5 %, sur une période de 35 ou 40 ans, soit en fonction des immeubles auxquels elles se rapportent.

Instruments financiers

Immobilière SHQ a classé ses instruments financiers dans les catégories suivantes :

Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Les instruments financiers classés dans cette catégorie sont portés à la juste valeur à chaque date de bilan, et toute variation de la juste valeur est enregistrée aux résultats dans la période au cours de laquelle ces variations surviennent.

Cette catégorie comprend la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les placements.

Prêts et créances et Autres passifs financiers

Les instruments financiers classés dans ces catégories sont comptabilisés au coût après amortissement au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. Les gains ou pertes sont comptabilisés au bénéfice net lorsque l'actif ou le passif financier est décomptabilisé ou subit une dépréciation ainsi que par le jeu du processus d'amortissement.

Immobilière SHQ a classé les prêts, les intérêts courus sur prêts et les créances dans la catégorie prêts et créances. La dette à long terme, les intérêts courus sur dette ainsi que les charges à payer sont classés comme autres passifs financiers.

3. MODIFICATION DE CONVENTIONS COMPTABLES

Le 1er janvier 2007, Immobilière SHQ a adopté le chapitre 3855 du Manuel de l'ICCA, intitulé « Instruments financiers – Comptabilité et évaluation », le chapitre 3861 intitulé « Instruments financiers – Informations à fournir et présentation » ainsi que le chapitre 1530 « Résultat étendu ».

Le classement et l'évaluation des actifs et passifs financiers en vertu de ces nouvelles normes ont eu comme conséquence la comptabilisation d'une moins-value non matérialisée sur les placements au montant de 0,825 million de dollars aux charges de l'exercice. La juste valeur de la trésorerie et les équivalents de trésorerie est équivalente à la valeur comptable en raison de leur échéance rapprochée et les autres instruments financiers demeurent évalués au coût.

Au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 2007, Immobilière SHQ n'a effectué aucune opération ayant eu une incidence sur le résultat étendu et aucun solde d'ouverture ni de clôture pour le cumul des autres éléments du résultat étendu n'est présenté.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

Modifications comptables futures

Au cours du prochain exercice, Immobilière SHQ appliquera les nouvelles recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés quant aux nouveaux chapitres suivants : 1535 – « Informations à fournir sur le capital », 3862 – « Instruments financiers – Informations à fournir », 3863 – « Instruments financiers – présentation ». Le chapitre 1535 vise à informer les utilisateurs sur le capital de l'entité et la façon dont il est géré, alors que les chapitres 3862 et 3863 visent à informer les utilisateurs de façon à leur permettre d'évaluer l'importance des instruments financiers au regard de la situation financière et à la performance financière de l'entité, et d'évaluer la nature et l'ampleur des risques découlant des instruments financiers auxquels l'entité est exposée ainsi que de la façon dont elle gère ces risques. Les chapitres 3862 et 3863 remplacent le chapitre 3861 du Manuel, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir et présentation ». Ces chapitres modifient et augmentent les exigences en matière d'informations à fournir, mais reprennent telles quelles les exigences en matière de présentation.

Les chapitres 1535, 3862 et 3863 visant spécifiquement l'information à fournir, il n'y aura donc aucune incidence sur les résultats de Immobilière SHQ.

4. REMISE AUX ORGANISMES DU GAIN OU DU PRODUIT SUR DISPOSITION D'IMMEUBLES

Tel que stipulé dans les accords de mise en œuvre concernant le programme d'aide au logement social, intervenus entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Immobilière SHQ remet les gains ou les produits sur disposition d'immeubles se rapportant à ce programme aux partenaires, en proportion de leurs parts dans les dépenses budgétaires pour ce programme, via les organismes subventionnés.

5. IMMEUBLES

	2007			2006
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains*	101 724	-	101 724	101 725
Bâtiments**	1 790 378	301 665	1 488 713	1 536 829
	1 892 102	**301 665**	**1 590 437**	**1 638 554**

* Immobilière SHQ détient des terrains en qualité de superficiaire, d'une durée illimitée, pour un montant de 33,7 millions de dollars. Le tréfonds de ces terrains appartient à la Ville de Montréal.

** Des bâtiments ayant une valeur comptable de 143,6 millions de dollars au 31 décembre 2007 (2006 : 148,2 millions de dollars), sont érigés sur des terrains que Immobilière SHQ détient en qualité d'emphytéote. Les emphytéoses viennent à échéance entre 2025 à 2042. Les rentes annuelles sont assumées par les offices d'habitation et sont incluses dans leur déficit d'exploitation.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

6. PRÊTS

	2007				2006
	Taux d'intérêt fixe échéant				
	de 2008 à 2019	de 2020 à 2024	de 2025 à 2030	Total	Total
Prêts garantis par hypothèques immobilières remboursables par mensualités ou annuités au taux d'intérêt de :					
6,875 %	6 925	54 319	-	61 244	64 973
7,000 % à 7,500 %	-	49 334	14 428	63 762	65 810
7,625 % à 7,875 %	88	95 412	49 322	144 822	149 345
8,000 % à 8,625 %	-	32 067	74 809	106 876	109 612
10,500 % à 15,125 %	1 479	-	186	1 665	1 766
	8 492	**231 132**	**138 745**	**378 369**	**391 506**
Prêts non garantis remboursables par mensualités au taux d'intérêt de :					
5,050 %	-	154	-	154	163
6,875 %	-	7 612	-	7 612	7 956
8,000 %	-	-	2 695	2 695	2 739
	-	7 766	2 695	10 461	10 858
	8 492	**238 898**	**141 440**	**388 830**	**402 364**

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

Le montant des encaissements à recevoir au cours des prochains exercices sur les prêts se détaille comme suit :

2008	13 449
2009	14 497
2010	15 630
2011	16 852
2012	18 170
	78 598
2013 à 2017	113 819
2018 à 2022	139 400
2023 à 2027	52 661
2028 à 2030	4 352
Total	**388 830**

7. PLACEMENTS

Au 31 décembre 2007, Immobilière SHQ détient des placements dans le marché canadien du papier commercial adossé à des actifs non garantis par des banques et en restructuration (PCAA de tiers en restructuration). Le PCAA est un instrument de financement à court terme émis par des fiducies, aussi appelé « conduits », généralement pour des échéances variant de un à trois mois. Le PCAA de tiers en restructuration est adossé à divers actifs tels que des créances hypothécaires ou à la consommation et des actifs financiers. Depuis le 13 août 2007, Immobilière SHQ n'a pas été en mesure de se faire rembourser les sommes dues en vertu des PCAA de tiers qu'elle détient lorsque ceux-ci sont venus à échéance. Au moment de leur acquisition par Immobilière SHQ, les PCAA de tiers étaient cotés « R-1 » (High) par l'agence de notation DBRS Limited (« DBRS »), soit la plus haute cote accordée par DBRS pour du papier commercial adossé à des actifs.

Des démarches ont été entreprises en vue de restructurer le PCAA de tiers depuis le 13 août 2007. Un groupe d'investisseurs et d'institutions financières a proposé une entente, la « proposition de Montréal ». En vertu de cette entente, les investisseurs et les institutions financières se sont engagés à ne pas mettre les conduits en défaut afin d'éviter une vente forcée des créances et actifs financiers sous-jacents.

En décembre 2007, le comité pancanadien des investisseurs, composé de participants à la proposition de Montréal, a approuvé une proposition d'entente de restructuration de fiducies visées par la proposition de Montréal. Selon toute vraisemblance, l'approbation définitive de la proposition de restructuration se fera d'ici la fin de mars 2008.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

Cette proposition a pour principaux objectifs de remplacer les PCAA de tiers par de nouveaux titres ayant une échéance similaire à celle des créances et actifs sous-jacents, de regrouper certaines séries de PCAA de tiers qui sont soutenues en tout ou en partie par des actifs synthétiques, l'allègement des obligations d'appels de marge des conduits existants et la mise en place de facilités d'appel de marge et le soutien aux besoins en liquidité des porteurs de PCAA de tiers lorsque nécessaire.

Étant donné qu'il n'y a pas de marché actif pour les titres de PCAA de tiers en restructuration, Immobilière SHQ a établi, conformément aux directives de l'ICCA, des justes valeurs pour les différents titres de PCAA, selon une technique d'évaluation basée sur les hypothèses suivantes découlant de l'information disponible : les actifs traditionnels ainsi que les actifs synthétiques seront récupérés à 92 % et les actifs à haut risque à 50 %. En établissant la juste valeur de ces titres, Immobilière SHQ attribue selon les informations obtenues une grande probabilité de succès à la proposition de restructuration et une faible probabilité à un scénario de liquidation ordonnée ou forcée.

Compte tenu de ce qui précède, Immobilière SHQ a comptabilisé, à l'encontre de son portefeuille de titres de PCAA de tiers en restructuration, une moins-value non matérialisée de 0,825 million de dollars dans son état des résultats et bénéfices non répartis de l'exercice terminé le 31 décembre 2007. Aucun intérêt à recevoir n'a été comptabilisé à la fin de l'exercice relativement à ces titres.

Au 31 décembre 2007, Immobilière SHQ détient des titres de PCAA de tiers en restructuration dont le coût s'élève à 9,3 millions de dollars (8,475 millions de dollars à la juste valeur).

	Coût	Moins-value non matérialisée	Juste valeur
Actifs traditionnels	4 806	384	4 422
Actifs synthétiques	4 300	344	3 956
Actifs à haut risque	194	97	97
	9 300	**825**	**8 475**

Immobilière SHQ est d'avis que l'estimation des justes valeurs comptabilisée est raisonnable et s'avère la plus appropriée au 31 décembre 2007. Néanmoins, ces justes valeurs sont établies en fonction de l'information disponible à cette date, de l'appréciation par Immobilière SHQ de la conjoncture des marchés financiers et de la probabilité relative au succès de la proposition de restructuration. En conséquence, les justes valeurs présentées peuvent varier de façon importante au cours des périodes ultérieures. L'hypothèse la plus critique repose sur la probabilité de succès de la proposition de restructuration. L'attribution d'un poids plus important à un scénario de liquidation aurait pour effet d'augmenter sensiblement la moins-value non matérialisée estimée. Inversement, l'acceptation de la proposition de restructuration et un retour à des conditions de marché normales auraient pour effet d'augmenter la juste valeur estimée.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2007	2006
Encaisse	112	3
Dépôts à terme, au coût,4,65 % et 4,74 %	5 500	11 850
	5 612	**11 853**

9. DETTE À LONG TERME

	2007			2006
	Taux d'intérêt fixe échéant			
	de 2008 à 2017	de 2019 à 2032	Total	Total
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)				
Obligations				
remboursables par versements mensuels 3,720 % à 6,240 %	*707 927	-	707 927	742 927
remboursables par versements annuels ou semestriels et rachetables par anticipation 6,875 % à 11 %	-	328 952	328 952	339 698
remboursables par versements annuels 5,944 %	884	290 091	290 975	297 643
Emprunt garanti par hypothèque immobilière remboursable par versements mensuels 7,875 %	-	521	521	537
	708 811	619 564	1 328 375	1 380 805

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

	2007			2006
	Taux d'intérêt fixe échéant			
	de 2008 à 2017	de 2019 à 2032	Total	Total
Autres				
Obligations remboursables par versements annuels et assurées par la SCHL au taux d'intérêt de : 8,950 % à 11,375 %	*575 555	-	575 555	593 567
Emprunt à terme remboursable par versements mensuels 5,050 %	*154	-	154	163
	575 709	-	575 709	593 730
	1 284 520	**619 564**	**1 904 084**	**1 974 535**

*À l'échéance, le solde de ces dettes à long terme sera refinancé.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

En assumant que les refinancements seraient réalisés à l'échéance aux mêmes conditions que celles qui ont cours à la date de signature des états financiers, le montant des versements en capital à effectuer au cours des prochains exercices sur la dette à long terme se détaille comme suit :

2008	74 129
2009	79 196
2010	84 630
2011	90 462
2012	96 571
	424 988
2013 à 2017	539 204
2018 à 2022	513 928
2023 à 2027	357 062
2028 à 2032	68 902
Total	**1 904 084**

10. EMPRUNT TEMPORAIRE

Immobilière SHQ est autorisée par le conseil d'administration à effectuer des emprunts temporaires auprès d'institutions financières et du Fonds de financement du gouvernement du Québec, entité sous contrôle commun, jusqu'à un maximum de 500 millions de dollars.

Tout emprunt contracté en vertu de cette autorisation porterait intérêt au taux négocié au moment de l'emprunt, lequel correspond généralement à 1,5 % de moins que le taux préférentiel.

11. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de Immobilière SHQ sont détenues par le ministre des Finances.

	2007	2006
Autorisé		
150 000 actions d'une valeur nominale de 100 $ chacune		
Émis et payé		
135 300 actions	**13 530**	**13 530**

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

12. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Au cours de l'exercice, Immobilière SHQ a effectué des transactions avec des entités sous contrôle commun ou apparentés par les membres de la direction de la Société d'habitation du Québec. Le montant de ces transactions ainsi que les soldes qui en résultent aux états financiers en fin d'exercice se chiffrent à :

	2007	2006
Société d'habitation du Québec		
Frais d'administration	564	513
Charges à payer	-	2
Société de gestion immobilière SHQ		
Contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles	2 394	2 395
Créances	322	333
Corporation d'hébergement du Québec		
Intérêts et autres	2 513	2 584
Prêts	32 488	33 488
Intérêts courus sur prêts	1 215	1 251

En plus des opérations entre apparentés déjà divulguées dans les états financiers qui sont mesurées à la valeur d'échange, Immobilière SHQ est apparentée avec tous les ministères et les fonds spéciaux ainsi qu'avec tous les organismes et entreprises contrôlés directement ou indirectement par le gouvernement du Québec ou soumis, soit à un contrôle conjoint, soit à une influence notable commune de la part du gouvernement du Québec. Immobilière SHQ n'a conclu aucune opération commerciale avec ces apparentés autrement que dans le cours normal de ses activités et aux conditions commerciales habituelles. Ces opérations ne sont pas divulguées distinctement aux états financiers.

NOTES COMPLÉMENTAIRES (suite)

AU 31 DÉCEMBRE 2007 (les montants dans les tableaux sont en milliers de dollars)

13. INSTRUMENTS FINANCIERS

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est réduit au minimum puisque les taux d'intérêt et les échéances des prêts et de la dette à long terme s'y rattachant sont sensiblement les mêmes.

Le risque de taux d'intérêt de la dette à long terme au regard des immeubles appartenant à Immobilière SHQ est également réduit au minimum puisque la contrepartie exigible des organismes pour l'utilisation des immeubles est égale au montant capital, intérêts, frais et accessoires, de toute dette à long terme et emprunts temporaires contractés pour financer l'acquisition, la construction ou la rénovation de ces immeubles.

Risque de crédit

L'exposition au risque de crédit de Immobilière SHQ relatif aux éléments d'actifs est limitée en raison du nombre important d'organismes composant sa clientèle. De plus, ces organismes bénéficient, pour la plupart, de subventions payables par le gouvernement du Québec.

Juste valeur des instruments financiers

Prêts

Au 31 décembre 2007, la juste valeur des prêts de 389 millions de dollars de Immobilière SHQ s'établissait à 411 millions de dollars compte tenu de l'actualisation des flux de trésorerie au cours du marché pour des titres comparables à taux fixe semblables.

Dette à long terme

Au 31 décembre 2007, la juste valeur de la dette à long terme de 1 904 millions de dollars de Immobilière SHQ s'établissait à 1 973 millions de dollars compte tenu de l'actualisation des flux de trésorerie au cours du marché pour des titres comparables à taux fixe semblables.

Autres éléments d'actifs et de passifs

La juste valeur de l'encaisse, des dépôts à terme, des créances, des intérêts courus sur prêts, sur dette ainsi que des charges à payer est équivalente à la valeur comptable étant donné la courte période avant l'échéance.

ANNEXE

CODE D'ÉTHIQUE ET DE DÉONTOLOGIE DES ADMINISTRATEURS DE IMMOBILIÈRE SHQ

Conformément à la *Loi sur le ministère du Conseil exécutif* (L.R.Q., c. M-30) et au *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* pris par décret (décret n° 824-98 du 17 juin 1998), les membres du conseil d'administration se sont donné un code d'éthique et de déontologie dans le respect des règles et principes édictés par ledit règlement.

Ce code précise notamment les modalités d'application des articles 321 à 326 *du Code civil du Québec* et ajoute à ces normes légales des paramètres additionnels en vue de préserver et de renforcer la confiance des citoyens dans l'intégrité et l'impartialité de l'Administration publique et de favoriser la transparence au sein de la société.

CHAPITRE I

Objet et champ d'application

1. Pour l'application du présent règlement, les membres du conseil d'administration et le secrétaire de la Société nommés par le gouvernement en vertu de la *Loi sur Immobilière SHQ* (1999, c. 16) sont des administrateurs.

CHAPITRE II

Principes d'éthique et de déontologie des administrateurs de Immobilière SHQ

2. Les administrateurs sont nommés ou désignés pour contribuer, dans le cadre de leur mandat, à la réalisation de la mission de Immobilière SHQ (ci-après désignée « la Société ») et à la bonne administration de ses biens.

Leur contribution doit être faite, dans le respect du droit, avec honnêteté, loyauté, prudence, diligence, efficacité, assiduité et équité.

3. L'administrateur est tenu, dans l'exercice de ses fonctions, de respecter les règles de déontologie et les principes d'éthique prévus par la loi, le *Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics* édicté par le décret n° 824-98 du 17 juin 1998 et le présent code.

Il doit, en cas de doute, agir selon l'esprit de ces principes et de ces règles. Il doit de plus organiser ses affaires personnelles de telle sorte qu'elles ne puissent nuire à l'exercice de ses fonctions.

4. L'administrateur est tenu à la discrétion sur ce dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions et est tenu, à tout moment, de respecter le caractère confidentiel de l'information ainsi reçue.

ANNEXE (suite)

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un administrateur représentant ou lié à un groupe d'intérêt particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

5. L'administrateur doit, dans l'exercice de ses fonctions, prendre ses décisions indépendamment de toute considération politique partisane.

6. L'administrateur doit faire preuve de réserve dans la manifestation publique de ses opinions politiques.

7. L'administrateur doit éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et les obligations de ses fonctions. Il doit dénoncer par écrit au président ou au secrétaire de la Société tout intérêt direct ou indirect qu'il a dans un organisme, une entreprise ou une association susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts, ainsi que les droits qu'il peut faire valoir contre la Société, en indiquant, le cas échéant, leur nature et leur valeur.

On entend par situation de conflit d'intérêts, toute situation où un administrateur a un intérêt personnel suffisant pour que celui-ci l'emporte, ou risque de l'emporter, sur l'intérêt de la Société. L'intérêt peut être pécuniaire ou moral. Il n'est pas nécessaire que l'administrateur ait réellement profité de sa charge pour servir ses intérêts ou qu'il ait contrevenu aux intérêts de la Société. Le risque que cela se produise est suffisant.

Ces dispositions s'appliquent également lorsque l'intérêt concerné est détenu par un membre de la famille immédiate de l'administrateur.

L'administrateur doit s'abstenir de délibérer et de voter sur toute question reliée à cet intérêt et éviter de tenter d'influencer la décision s'y rapportant. Il doit également se retirer de la réunion pour la durée des délibérations et du vote sur cette question.

Toute dénonciation ou déclaration faite en vertu du présent article est traitée de façon confidentielle.

8. L'administrateur ne peut, sous peine de déchéance de sa charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans un organisme, une entreprise ou une association mettant en conflit son intérêt personnel et celui de la Société. Toutefois, cette déchéance n'a pas lieu si un tel intérêt lui échoit par succession ou donation, pourvu qu'il y renonce ou en dispose avec diligence.

9. L'administrateur ne doit pas confondre les biens de la Société avec les siens et ne peut les utiliser à son profit ou au profit de tiers.

10. L'administrateur ne peut utiliser à son profit ou au profit de tiers l'information obtenue dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Cette obligation n'a pas pour effet d'empêcher un administrateur représentant ou lié à un groupe d'intérêt particulier de le consulter ni de lui faire rapport, sauf si l'information est confidentielle suivant la loi ou si le conseil d'administration exige le respect de la confidentialité.

11. L'administrateur à temps plein doit exercer ses fonctions de façon exclusive, sauf si le gouvernement le nomme ou le désigne aussi à d'autres fonctions. Il peut, toutefois, avec le consentement du secrétaire général associé responsable des emplois supérieurs au ministère du Conseil exécutif, exercer des activités didactiques pour lesquelles il peut être rémunéré et des activités non rémunérées dans des organismes sans but lucratif.

12. L'administrateur ne peut accepter aucun cadeau, marque d'hospitalité ou autre avantage que ceux d'usage et d'une valeur modeste.

Tout autre cadeau, marque d'hospitalité ou avantage reçu doit être retourné au donateur ou remis à la Société.

13. L'administrateur ne peut, directement ou indirectement, accorder, solliciter ou accepter une faveur ou un avantage indu pour lui-même ou pour un tiers.

14. L'administrateur doit, dans la prise de ses décisions, éviter de se laisser influencer par des offres d'emploi.

15. L'administrateur qui a cessé d'exercer ses fonctions doit se comporter de façon à ne pas tirer d'avantages indus de ses fonctions antérieures au service de la Société.

ANNEXE (suite)

CHAPITRE III

Activités politiques

16. L'administrateur qui a cessé d'exercer ses fonctions ne doit pas divulguer une information confidentielle qu'il a obtenue ni donner à quiconque des conseils fondés sur de l'information non disponible au public concernant la Société, une autre entreprise ou un autre organisme avec lequel il avait des rapports directs importants au cours de l'année qui a précédé la fin de son mandat.

Il lui est interdit, dans l'année qui suit la fin de ses fonctions, d'agir au nom ou pour le compte d'autrui relativement à une procédure, à une négociation ou à une autre opération à laquelle la Société est partie et sur laquelle il détient de l'information non disponible au public.

Les administrateurs visés au deuxième alinéa ne peuvent traiter, dans les circonstances qui sont prévues à cet alinéa, avec l'administrateur qui y est visé dans l'année où celui-ci a quitté ses fonctions.

17. Le président du conseil d'administration doit s'assurer du respect des principes d'éthique et des règles de déontologie par les administrateurs de la Société.

18. Le président du conseil d'administration ou l'administrateur à temps plein qui a l'intention de présenter sa candidature à une charge publique élective doit en informer le secrétaire général du Conseil exécutif.

19. Le président du conseil d'administration ou le secrétaire de la Société qui veut se porter candidat à une charge publique élective doit se démettre de ses fonctions.

20. L'administrateur à temps plein qui veut se porter candidat à la charge de député à l'Assemblée nationale, de député à la Chambre des communes du Canada ou à une autre charge publique élective dont l'exercice sera probablement à temps plein doit demander et a droit à un congé non rémunéré à compter du jour où il annonce sa candidature.

21. L'administrateur à temps plein qui veut se porter candidat à une charge publique élective dont l'exercice sera probablement à temps partiel, mais dont la candidature sera susceptible de l'amener à enfreindre son devoir de réserve, doit demander et a droit à un congé non rémunéré à compter du jour où il annonce sa candidature.

22. L'administrateur à temps plein qui obtient un congé sans rémunération conformément à l'article 20 ou à l'article 21 a le droit de reprendre ses fonctions au plus tard le 30e jour qui suit la date de clôture des mises en candidature, s'il n'est pas candidat, ou, s'il est candidat, au plus tard le 30e jour qui suit la date à laquelle une autre personne est proclamée élue.

23. L'administrateur à temps plein dont le mandat est à durée déterminée, qui est élu à une charge publique à temps plein et qui accepte son élection, doit se démettre immédiatement de ses fonctions d'administrateur.

Celui qui est élu à une charge publique dont l'exercice est à temps partiel doit, si cette charge est susceptible de l'amener à enfreindre son devoir de réserve, se démettre de ses fonctions d'administrateur.

ANNEXE (suite)

CHAPITRE IV

Rémunération

24. L'administrateur à temps plein n'a droit, pour l'exercice de ses fonctions, qu'à la seule rémunération fixée par le gouvernement. Les autres administrateurs ne sont pas rémunérés, sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que pourrait déterminer le gouvernement. Cependant, ils ont droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

25. L'administrateur révoqué pour une cause juste et suffisante ne peut recevoir d'allocation ni d'indemnité de départ.

26. L'administrateur qui a quitté ses fonctions, qui a reçu ou qui reçoit une allocation ou une indemnité de départ et qui occupe une fonction, un emploi ou tout autre poste rémunéré dans le secteur public pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

27. Quiconque a reçu ou reçoit une allocation ou une indemnité de départ du secteur public et reçoit un traitement à titre d'administrateur pendant la période correspondant à cette allocation ou indemnité doit rembourser la partie de l'allocation ou de l'indemnité couvrant la période pour laquelle il reçoit un traitement, ou cesser de la recevoir durant cette période.

Toutefois, si le traitement qu'il reçoit à titre d'administrateur est inférieur à celui qu'il recevait antérieurement, il n'a à rembourser l'allocation ou l'indemnité que jusqu'à concurrence du nouveau traitement, ou il peut continuer à recevoir la partie de l'allocation ou de l'indemnité qui excède son nouveau traitement.

28. L'administrateur à temps plein qui a cessé d'exercer ses fonctions, qui a bénéficié de mesures dites de départ assisté et qui, dans les deux ans qui suivent son départ, accepte une fonction, un emploi ou tout autre poste rémunéré dans le secteur public doit rembourser la somme correspondant à la valeur des mesures dont il a bénéficié jusqu'à concurrence du montant de la rémunération reçue, du fait de ce retour, durant cette période de deux ans.

29. L'exercice à temps partiel d'activités didactiques par un administrateur n'est pas visé par les articles 26 à 28.

30. Pour l'application des articles 26 à 28, « secteur public » s'entend des organismes, des entreprises et des établissements visés par l'annexe du décret n° 824-98 du 17 juin 1998 concernant *le Règlement sur l'éthique et la déontologie des administrateurs publics.*

La période couverte par l'allocation ou l'indemnité de départ visée aux articles 26 et 27 correspond à celle qui aurait été couverte par le même montant si la personne l'avait reçue à titre de traitement dans sa fonction, son emploi ou son poste antérieur.

ANNEXE (suite)

CHAPITRE V

Processus disciplinaire

31. Aux fins du présent chapitre, l'autorité compétente pour agir est le secrétaire général associé responsable des emplois supérieurs au ministère du Conseil exécutif lorsque c'est le président du conseil d'administration ou un administrateur à temps plein qui est en cause.

Le président du conseil d'administration est l'autorité compétente pour agir à l'égard de tout autre administrateur.

32. L'administrateur à qui l'on reproche des manquements à l'éthique ou à la déontologie peut être relevé provisoirement de ses fonctions, avec rémunération le cas échéant, par l'autorité compétente, afin de permettre la prise d'une décision appropriée dans le cas d'une situation urgente nécessitant une intervention rapide ou dans un cas présumé de faute grave.

33. L'autorité compétente fait part à l'administrateur des manquements reprochés ainsi que de la sanction qui peut lui être imposée et l'informe qu'il peut, dans les sept jours, lui fournir ses observations et, s'il le demande, être entendu à ce sujet.

34. Sur conclusion que l'administrateur a contrevenu à la loi ou au présent code d'éthique et de déontologie, l'autorité compétente lui impose une sanction.

Toutefois, lorsque l'autorité compétente est le secrétaire général associé visé à l'article 31, la sanction est imposée par le secrétaire général du Conseil exécutif. En outre, si la sanction proposée consiste en la révocation d'un administrateur nommé ou désigné par le gouvernement, celle-ci ne peut être imposée que par ce dernier; dans ce cas, le secrétaire général du Conseil exécutif peut immédiatement suspendre sans rémunération l'administrateur pour une période d'au plus trente jours.

35. La sanction qui peut être imposée à l'administrateur est la réprimande, la suspension, sans rémunération le cas échéant, d'une durée maximale de trois mois ou la révocation.

36. Toute sanction imposée à un administrateur, de même que la décision de le relever provisoirement de ses fonctions, doit être écrite et motivée.

37. Le présent code entre en vigueur le 27 janvier 2000.

Immobilière SHQ

Rapport annuel 2007

Publié par

LE SECRÉTARIAT DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SHQ
Aile Saint-Amable, 4e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Quebec) G1R 5E7

Téléphone : 418 528-9271
Courriel : immobiliere.shq@shq.gouv.qc.ca

On peut télécharger ce document à l'adresse Internet :
www.habitation.gouv.qc.ca

Rapport annuel 2007

Immobilière SHQ
Québec